

ESV

Kreditsicherung durch Grundsschulden

Begründet von

Dr. Heinz Gaberdiel

fortgeführt von

Martin Gladenbeck

Rechtsanwalt in München

9., neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
ESV.info/9783503130856

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Lizenz Ausgabe des Werkes
»Kreditsicherung durch Grundschulden«
Mit freundlicher Genehmigung
© 2011 Deutscher Sparkassen Verlag GmbH, Stuttgart

Begründet von Dr. Heinz Gaberdiel
Autoren: Dr. Heinz Gaberdiel (1. bis 7. Auflage)
7. Auflage unter Mitarbeit von Peter Gnamm –
Martin Gladenbeck (ab 8. Auflage)

Alle Rechte an dieser Ausgabe vorbehalten.
Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2011
www.ESV.info

ISBN 9783503130856

Lektorat: Birgit Wagner
Herstellung: Ralf Bogen
Typografie: Rainer Leippold, Leonberg
Satz: typoscript GmbH, Walldorfhäslach
Druck und Bindung: Gebrüder Knöller GmbH & Co. KG, Stuttgart
Printed in Germany

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706.

Inhalt

	Seite	RN (Rand- nummer)
Vorwort zur neunten Auflage	15	
Abkürzungsverzeichnis	17	
Teil 1 Das dingliche Recht Grundschuld	23	
1 Die Grundschuld als Grundpfandrecht	23	
1.1 Pfandrecht	23	1
1.2 Dingliches Recht	23	2
1.3 Keine Akzessorietät	24	4
1.4 Technik der gesetzlichen Regelung	25	7
1.5 Eurohypothek	25	8
2 Beleihungsobjekte	28	
2.1 Grundstück	28	10
2.2 Erbbaurecht	30	18
2.3 Wohnungs-/Teileigentum	36	29
2.4 Gebäudeeigentum	39	35
2.5 Miteigentumsanteil	42	40
2.6 Exkurs: Grundstückswert und Sicherung der Bebaubarkeit und Nutzung durch Grunddienstbarkeit bzw. Baulast	43	43
2.7 Exkurs: Altlasten	47	51
3 Verfahren beim Grundbuchamt	50	
3.1 Umfang der Prüfung durch das Grundbuchamt	50	53
3.2 Bei Mängeln: Zurückweisung oder Zwischenverfügung	54	64
3.3 Eintragungsbekanntmachung	54	67
3.4 Grundbucheinsicht	56	71
3.5 Haftung für Fehler des Grundbuchamts	58	77
4 Eintragung der Grundschuld	61	
4.1 Eintragungsantrag	61	82
4.2 Eintragungsbewilligung	66	101
4.3 Form der Bewilligung	70	110
4.4 Voreintragung des Betroffenen	73	120

	Seite	RN
4.5	Exkurs: Verpfändung von Übereignungsanspruch bzw. Anwartschaftsrecht des noch nicht eingetragenen Grundschuldbestellers	77 137
5	Erwerb der (Fremd-)Grundschuld durch den Gläubiger	81
5.1	Die Einigung	81 145
5.2	Erwerb einer Buchgrundschuld durch den Gläubiger . .	84 154
5.3	Erwerb einer Briefgrundschuld durch den Gläubiger . .	86 159
5.4	Valutierung vor Erwerb (Eintragung) der Grundschuld .	90 167
6	Die wichtigsten Verfügungsbeschränkungen	93
6.1	Ehegatten	93 173
6.2	Minderjährige, betreute oder unter Pflegschaft stehende Personen	97 188
6.3	Testamentsvollstreckung	100 191
6.4	Vor- und Nacherbfolge	102 195
6.5	(Auflassungs-)Vormerkung	106 202
6.6	Grundstück in der Umlegung (BauGB)	109 209
6.7	Grundstück in der Sanierung (BauGB)	110 213
6.8	Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Reichsheimstätte . .	111 216
7	Insolvenz des Sicherungsgebers	114
7.1	Verlust der Verfügungsbefugnis durch Insolvenz oder Verfügungsverbot	114 220
7.2	Insolvenzanfechtung	119 230
7.3	Anfechtung außerhalb des Insolvenzverfahrens	125 234
8	Eigentümergrundschuld	126
8.1	Unterschied zur Fremgrundschuld	126 235
8.2	Eigentümergrundschuld kraft Bestellung	127 240
8.3	Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	129 250
9	Grundschuldkapital, Zinsen und sonstige Nebenleistungen	137
9.1	Grundschuldkapital	137 275
9.2	Grundschuldzinsen	141 279
9.3	Sonstige Nebenleistungen	145 289
9.4	Unabhängigkeit von gesicherter Forderung	145 290
10	Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers . .	146
10.1	Abstraktes Schuldversprechen neben der Grundschuld	146 291

	Seite	RN
10.2	Schuldversprechen als selbstständiger, aber alternativer Anspruch	150 296
10.3	Sicherungszweck des abstrakten Schuldversprechens .	151 299
10.4	Formularmäßiges Schuldversprechen	152 300
10.5	Rückgewähr des Schuldversprechens nach Erledigung des Sicherungszwecks	154 302
11	Sofort vollstreckbare Grundschuld	156
11.1	Unterwerfung durch den Grundstückseigentümer . . .	156 304
11.2	Unterwerfung durch einen Bevollmächtigten	165 313.1
11.3	Unterwerfung wegen eines Teilbetrags	170 319
12	Rang der Grundschuld	176
12.1	Darstellung des Rangs im Grundbuch	176 331
12.2	Rangvereinbarung bei der Grundschuldbestellung . . .	180 347
12.3	Rangvorbehalt	181 350
12.4	Rangänderung	184 358
12.5	Stillhalteerklärung und/oder Bewertungserklärung statt Rangrücktritt bei Reallast bzw. Dienstbarkeit?	190 378
13	Belastung mehrerer Beleihungsobjekte (Gesamtgrundschuld)	195
13.1	Einheitliche Belastung von wirtschaftlichen Einheiten .	195 385
13.2	Entstehung einer Gesamtgrundschuld	198 394
13.3	Problem: Mitbelastung mit außerhalb des Grundbuchs abgetretener Grundschuld	199 402
13.4	Verteilung der Gesamtgrundschuld	202 410
13.5	Pfandfreigabe	203 413
13.6	Freigabeversprechen nach § 3 MaBV	205 418
14	Abtretung der Grundschuld	211
14.1	Buchgrundschuld	211 425
14.2	Briefgrundschuld	215 439
14.3	Abtretung eines Teilbetrags	224 469
14.4	Abtretung einer Gesamtgrundschuld	227 478
14.5	Was geschieht mit Anspruch aus abstraktem Schuldversprechen?	228 480
14.6	Was geschieht mit Rückgewähranspruch bezüglich einer anderen Grundschuld?	231 488
15	Gesetzlicher Lösungsanspruch	235
15.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht	235 495

	Seite	RN	
15.2	Zur Löschung Verpflichteter	238	503
15.3	Löschungsberechtigter	239	507
15.4	Ausschluss/Einschränkung des Lösungsanspruchs .	242	516
15.5	Lösungsanspruch in der Insolvenz des Eigentümers	245	526.1
16	Löschungsvormerkung	247	
16.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht	247	527
16.2	Zur Löschung Verpflichteter	248	534
16.3	Löschungsberechtigter	248	536
16.4	Neueintragung von Löschungsvormerkungen	249	538
16.5	Zustimmung des Vormerkungsberechtigten	251	542
17	Erlöschen der Grundschuld	253	
17.1	Aufhebung durch Rechtsgeschäft	253	545
17.2	Erlöschen kraft Gesetzes	255	554
Teil 2	Grundschuld und gesicherte Forderung	259	
18	Sicherungsvertrag	259	
18.1	Inhalt und Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	259	561
18.2	Abschluss des Sicherungsvertrags	263	568
18.3	Allgemeine Geschäftsbedingungen	266	571
18.4	Verpflichtung zur Sicherstellung von Verbraucherdarlehen	266	572
Annex:	Folgen aus dem Verbraucherschutzrecht für die Sicherung durch Grundschuld	270	576
18.4 a	Widerruf des Verbraucherdarlehens	270	576
18.4 b	Widerruf bei verbundenen Verträgen	272	579
18.4 c	Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag	275	583
18.4 d	Angabe des finanzierten Gegenstands im Darlehensvertrag	278	583.3
18.5	Sicherungsvertrag und Vorschriften über Haustürgeschäfte	279	584
18.6	Änderung des Sicherungsvertrags	287	593
18.7	Kündigung des Sicherungsvertrags	290	602
18.8	Beendigung des Sicherungsvertrags	294	608
18.9	Exkurs: Erteilung von Zweitschriften/Aufbewahrung von Unterlagen nach Beendigung des Sicherungsvertrags .	297	623
19	Sicherungsgeber und Sicherungsnehmer	300	
19.1	Parteien des Sicherungsvertrags	300	630

	Seite	RN
19.2	Eigentümer als Sicherungsgeber	303 637
19.3	Fremdgrundschuldgläubiger als Sicherungsgeber	304 641
19.4	Schuldner als Sicherungsgeber	305 644
19.5	Minderjähriger, betreuter oder unter Pflegschaft stehender Sicherungsgeber	307 647
20	Gesicherte Forderungen	310
20.1	Beschreibung der Forderung; Begrenzung des Verwertungsrechts	310 654
20.2	Enge bzw. weite Sicherungsabrede und ihr jeweiliger Umfang	317 667
20.3	Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers	323 682
20.4	Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten Dritter . . .	324 685
20.5	Gesichert: Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers und eines Dritten	334 696
20.6	Nachträgliche Erweiterung/Einschränkung des Sicherungszwecks	338 701
20.7	Sonderfall: Vom Verkäufer bestellte Grundschuld sichert Verbindlichkeiten des Käufers des Grundstücks	340 704
20.8	Sonderfall: Sicherung der Verbindlichkeiten des Käufers eines Grundstücks beim Kauf vom Bauträger	344 714
21	Rückgewähranspruch	349
21.1	Rechtsgrund/Abgrenzung zum Löschananspruch . . .	349 723
21.2	Wegfall des Sicherungszwecks	352 729
21.3	Möglichkeiten der Rückgewähr	357 742
21.4	Einschränkungen des Rückgewähranspruchs	361 754
21.5	Erneuter Einsatz einer Grundschuld als Sicherheit nach Erledigung des (ersten) Sicherungszwecks	366 761
21.6	Gläubiger des Rückgewähranspruchs	367 766
21.7	Schuldner des Rückgewähranspruchs	369 771
21.8	Verletzung des Rückgewähranspruchs	371 776
21.9	Sicherung des Rückgewähranspruchs	374 784
22	Einreden gegen Grundschuld oder gesicherte Forderung	376
22.1	Rückgewähranspruch des Eigentümers: dauernde Einrede gegen die Grundschuld	376 788
22.2	Rückgewähranspruch des Schuldners: Zug-um-Zug- Einrede gegen die gesicherte Forderung	381 795

	Seite	RN
22.3	Sonstige (zeitweilige) Einreden aus dem Sicherungsvertrag	382 799
22.4	Verjährung bei Grundschuld und gesicherter Forderung	383 801
23	Tilgung von Grundschuld und/oder Forderung	385
23.1	Anrechnung worauf?	385 804
23.2	Zahlung auf die gesicherte Forderung und Folgen für die Grundschuld	390 814
23.3	Exkurs: Außerordentliche Kündigung eines Festzinsdarlehens und Sicherheitenaustausch	393 821
23.4	Zahlung auf die Grundschuld	395 824
23.5	Verrechnung des auf die Grundschuld erhaltenen Betrags auf die gesicherten Forderungen	401 839
24	Abtretung des Rückgewähranspruchs	408
24.1	Abtretbarkeit und Abtretung	408 851
24.2	Sicherungszweck des abgetretenen Rückgewähranspruchs	413 864
24.3	Rechtsstellung des neuen Gläubigers des Rückgewähranspruchs	417 873
24.4	Die Erfüllung des abgetretenen Rückgewähranspruchs	419 878
24.5	Rechte des Grundschuldgläubigers	420 883
24.6	Der Anspruch auf Rückabtretung des Rückgewähranspruchs und seine Abtretung	424 891
24.7	Sicherungswert des Rückgewähranspruchs	426 896
25	Pfändung des Rückgewähranspruchs	428
25.1	Die Pfändung	428 900
25.2	Rechtsstellung des Pfandgläubigers	429 905
25.3	Rechtsstellung des Grundschuldgläubigers	431 910
25.4	Die Erfüllung des gepfändeten Rückgewähranspruchs .	431 913
25.5	Zusätzlich: Pfändung einer etwaigen Eigentümergrundschuld	435 923
26	Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	438
26.1	Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede . . .	438 928
26.2	Erwerb des Grundstücks mit Eintritt in den Sicherungsvertrag	439 932
26.3	Erwerb des Grundstücks (lediglich) mit Abtretung des Rückgewähranspruchs	440 935
26.4	Erwerb des Grundstücks ohne Abtretung des Rückgewähranspruchs	444 942

	Seite	RN
27 Schuldübernahme	448	
27.1 Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede . . .	448	951
27.2 Mitwirkung des Gläubigers	448	954
27.3 Mitwirkung des Grundstückseigentümers bzw. des Sicherungsgebers	449	956
27.4 Mitwirkung des Inhabers des Rückgewähranspruchs? .	452	962
28 Gläubigerwechsel, insbesondere Ablösung und Umschuldung des Kredits	454	
28.1 Übergang der Forderung – Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	454	964
28.2 Abtretung der Grundschuld an den neuen Gläubiger der Forderung	456	970
28.3 Verkauf der gesicherten Forderung (und der Grundschuld)	459	978
28.4 Umschuldung der gesicherten Forderung (und Grundschuld)	462	980
28.5 Sicherungszweck der Grundschuld (nach der Abtretung)	463	982
29 Treuhänderisch für einen anderen gehaltene Grundschuld	469	
29.1 Übersicht	469	992
29.2 Sicherungsvertrag	472	998
29.3 Treuhandabrede	473	1002
29.3 a Refinanzierungsregister	475	1005.1
29.4 Abtretung der Grundschuld	477	1006
29.5 Beispiel: Sicherung eines Zwischenkredits	479	1010
29.6 Beispiel: Ersatz einer Teilabtretung	483	1016
30 Befriedigung aus einer weiteren Sicherheit neben der Grundschuld – Ausgleich zwischen mehreren Sicherungsgebern	486	
30.1 Abtretung der Grundschuld an den Ausgleichsberechtigten	486	1022
30.2 Die vom Nicht-Schuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	488	1028
30.3 Die vom Alleinschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	491	1036

	Seite	RN	
30.4	Die von einem Gesamtschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch den/einen anderen Gesamtschuldner	493	1040
30.5	Unterschiedliche Sicherungszwecke der mehreren Sicherheiten	494	1043
30.6	Beschränkungen bei der Verwertung der Sicherheiten?	497	1049
31	Auskunft über die gesicherten Forderungen	499	
31.1	Auskunft an den Drittsicherungsgeber	499	1052
31.2	Auskunft an den Zessionar des Rückgewähranspruchs	501	1059
31.3	Auskunft an den Pfändungspfandgläubiger des Rückgewähranspruchs	503	1065
31.4	Auskunft an einen nachrangigen Grundschuldgläubiger oder das Vollstreckungsgericht?	505	1067
31.5	Falsche Auskunft	506	1068
Teil 3	Die Verwertung der Grundschuld	507	
32	Für den Grundschuldgläubiger bedeutsame Einzelfragen aus dem Zwangsversteigerungsverfahren	507	
32.1	Anordnung der Zwangsversteigerung; Beschlagnahme	507	1069
32.2	Dinglicher Vollstreckungstitel	509	1073
32.3	Geringstes Gebot	510	1075
32.3 a	Geringstes Gebot in der Teilungsversteigerung	514	1085
32.3 b	Geringstes Gebot in der Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	516	1088
32.4	In der Versteigerung zu berücksichtigende Grundschuldzinsen	518	1089
32.5	Ablösung des betreibenden Gläubigers	520	1095
32.6	Rücksichtnahme auf die Interessen des Sicherungsgebers	522	1097
32.7	Umsatzsteuer in der Zwangsversteigerung	524	1099
33	Die in der Zwangsversteigerung erlöschenden Grundschulden	527	
33.1	Die in Betracht kommenden Grundschulden	527	1106
33.2	Bei der Erlösverteilung zu berücksichtigender Umfang der Rechte	529	1114
33.3	Erforderliche Nachweise zum Empfang des Erlöses	530	1117
33.4	Befriedigterklärung	531	1119

	Seite	RN
33.5	Verrechnung des Erlöses auf die gesicherten Forderungen	532 1123
34	Die als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschulden	534
34.1	Die in Betracht kommenden Grundschulden	534 1125
34.2	Befriedigung (nur) wegen der Nebenleistungen	535 1129
34.3	Sicherungsvertrag und spätere Rückgewähr	536 1131
34.4	Verrechnung von Leistungen des Erstehers	538 1137
35	Die nicht (voll) valutierte Grundschuld	540
35.1	Berücksichtigung bei der Erlösverteilung	540 1141
35.2	Entstehen und Verwendung eines Übererlöses	542 1146
35.3	Pflicht zur Erzielung eines Übererlöses?	542 1148
35.4	Hebungsverzicht als Problemlöser?	546 1158
35.5	Vermeidung von Übererlös durch Minderanmeldung? .	548 1161
35.6	Rückgewähr der durch Zuschlag erlöschenden Grundschuld während des Versteigerungsverfahrens . .	549 1163
35.7	Rückgewähr der als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschuld	551 1171
36	Das Liegenbelassen einer Grundschuld	553
36.1	Das Verfahren	553 1173
36.2	Die liegen belassene Grundschuld	554 1176
36.3	Wirkung im Rahmen der Erlösverteilung	554 1179
36.4	Verhältnis Grundschuldgläubiger/Erstehers	556 1184
36.5	Verhältnis Grundschuldgläubiger/früherer Sicherungsgeber	557 1188
36.6	Grundschuld, die bei der Erlösverteilung (teilweise) ausfallen würde	559 1194
37	Schutz gegen Grundstücksverschleuderung; Befriedigungsfiktion	561
37.1	Absolutes Mindestgebot: die Hälfte des Werts (§ 85a ZVG)	561 1196
37.2	Relatives Mindestgebot: $\frac{7}{10}$ des Werts (§ 74a ZVG) . . .	564 1201
37.3	Die Befriedigungsfiktion bei Geboten unter $\frac{7}{10}$ des Werts (§ 114a ZVG)	565 1204
38	Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung in der Zwangsversteigerung	570
38.1	Eigentümergegrundschuld in der Zwangsversteigerung .	570 1212

	Seite	RN
38.2	Gesetzlicher Lösungsanspruch bei erlöschenden Grundpfandrechten	571 1215
38.3	Gesetzlicher Lösungsanspruch bezüglich eines bestehen bleibenden Grundpfandrechts	575 1222
38.4	Durch Löschungsvormerkung gesicherter Lösungsanspruch	577 1226
39	Die Haftung von Zubehör	578
39.1	Grundlagen der Zubehörhaftung	578 1229
39.2	Zubehör	579 1234
39.3	Die Enthftung einzelner Zubehörstücke	581 1236
39.4	Das Schicksal des Zubehörs in der Zwangsversteigerung	585 1244
39.5	Schutz des mithaftenden Zubehörs	588 1255
39.6	Sicherungsübereignung von Zubehör	590 1260
40	Die Haftung von Mietzinsen und Versicherungsansprüchen	593
40.1	Haftung von Miet- und Pachtzinsen	593 1264
40.2	Haftung des Anspruchs aus einer Gebäude-Feuerversicherung	597 1269
40.3	Haftung des Anspruchs aus einer anderen Versicherung	600 1274
41	Verwertung der Grundschuld durch ihre freihändige Veräußerung	602
41.1	Voraussetzungen und Folgen	602 1276
41.2	Gemeinsame Veräußerung von Grundschuld und gesicherter Forderung	603 1280
41.3	Isolierte Veräußerung der Grundschuld	605 1286
42	Zwangsverwaltung	609
42.1	Praktische Bedeutung	609 1291
42.2	Zwangsverwalter	609 1292
42.3	Verteilung von Überschüssen	612 1296
	Anhang	615
	Literaturverzeichnis	685
	Stichwortverzeichnis	689

Vorwort zur neunten Auflage

In den letzten Jahren seit Erscheinen der Voraufgabe hat der Gesetzgeber zahlreiche Neuregelungen verabschiedet. Teilweise konnte man sich dabei nicht des Eindrucks erwehren, dass die Gesetzgebungsinitiativen von einem gewissen Aktionismus geprägt waren. Das Risikobegrenzungs-gesetz, mit dem man versucht hat, durch reißerische Medienberichte über rücksichtslos agierende Kreditaufkäufer verunsicherte »Häuslebauer« zu beruhigen, ist ein besonders hervorstechendes Beispiel. Der gutgläubig einredfreie Erwerb von Grundschulden ist seither ausgeschlossen – ein deutlicher Einschnitt in die bisherige Dogmatik des Grundschuldrechts. Außerdem stellen sich jetzt Fragen im Zusammenhang mit der Grundschuldkündigung, die in der Praxis bislang kaum ein Thema waren, da Grundschulden üblicherweise mit sofortiger Fälligkeit ausgestattet wurden. Dies ist nach neuer Rechtslage regelmäßig unzulässig.

Ferner ist die Reform des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) zu nennen, mit der die Privilegierung der Grundpfandgläubiger bei Leistungsfreiheit des Versicherers entfallen ist. Im Schadensfall kann das zu empfindlichen Einbußen für den Sicherungsnehmer führen.

Darüber hinaus hat der deutsche Gesetzgeber die europäische Verbraucher-kreditrichtlinie aus dem Jahr 2008 in nationales Recht umgesetzt und damit das Verbraucherdarlehensrecht weitgehend novelliert. Da es seit jeher das Anliegen der Autoren war, auch die zahlreichen Verknüpfungen der Grundschuld mit der zu besichernden Darlehensforderung aufzuzeigen, hat die Reform des Verbraucherdarlehensrechts auch für dieses Buch einigen Aktualisierungsbedarf mit sich gebracht.

Nicht weniger umwälzend als die Änderungen im Verbraucherdarlehensrecht war die Novelle des GmbH-Rechts: Mit dem Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) ist insbesondere das Recht des Eigenkapitalersatzes entfallen. Dies wirft Fragen auch für den Grundschuldgläubiger auf, bei deren Beantwortung dieses Buch eine Hilfestellung bietet.

Von zunehmend praktischer Bedeutung ist schließlich die Elektroni-sierung der Arbeitsabläufe auch im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundschulden. Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich den in dieser Auflage berücksichtigten rechtlichen Rahmen für eine möglichst papierlose Bestellung und Verwaltung von Grundpfandrechten geschaffen. Um diesen Rahmen praktisch nutzbar zu machen, hat die Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD) in Zusammenarbeit mit der Bundesnotarkammer und den Spitzenverbänden der deutschen Kreditwirtschaft ein Formular für die Grundschuldbestellung entworfen, das im Anhang 4a zum Buch abgedruckt ist. Wie auch die übrigen Vordrucke wurde es in der neuesten

Fassung umfassend kommentiert, sodass mit dieser Auflage erneut eine repräsentative Auswahl der von deutschen Kreditinstituten im Zusammenhang mit der Kreditsicherung durch Grundschulden verwendeten Vordrucke vorliegt.

Wie immer war auch eine Fülle neuer Gerichtsentscheidungen für die neue Auflage zu berücksichtigen. Einige Entscheidungen, so bspw. die des BGH vom 30.3.2010 zur Umschreibung der Vollstreckungsklausel nach Abtretung der Grundschuld, haben eine wahre Flut von Aufsätzen ausgelöst. Ich habe versucht, die zahlreichen Literaturstimmen so zu bündeln, dass der Leser sich möglichst rasch einen Überblick über den Meinungsstand verschaffen kann. Eingearbeitet sind auch die zwischenzeitlich erschienenen Neuauflagen der gängigen Großkommentare, in denen die Kommentierungen zum Grundschuldrecht teilweise weitgehend überarbeitet und neu strukturiert wurden.

Erneut war es mein Bestreben, für die zitierten Urteile möglichst viele Fundstellen anzugeben, um jedem Leser einen möglichst einfachen Zugriff auf das jeweilige Urteil zu verschaffen. Dabei habe ich in dieser Auflage noch nach Gliederungspunkten zitiert, weil etwa verwendete Textziffern meinem Eindruck nach noch nicht durchgehend in sämtlichen Quellen abgedruckt wurden. Die Angabe von Gliederungspunkten *und* Textziffern hätte den ohnehin großen Fußnotenapparat unnötig aufgebläht.

Mit der vorliegenden neunten Auflage ist das Buch auf dem Stand von November 2010.

Dem Bank-Verlag, dem Deutschen Genossenschafts-Verlag, der Initiative Finanzplatz Deutschland und dem Deutschen Sparkassenverlag danke ich für die Genehmigung zum Abdruck der einschlägigen Vordrucke in ihrer neuesten Fassung.

Für die wertvollen Diskussionen insolvenzrechtlicher Fragen bedanke ich mich besonders bei meinem Kollegen Herrn Rechtsanwalt Dr. Thomas Henning. Herr Steuerberater Harald Neumaier hat mir in den speziellen Fragen des Umsatzsteuerrechts zur Seite gestanden – auch ihm gilt mein herzlichster Dank.

Nicht zuletzt möchte ich meiner Frau und meinen Kindern dafür danken, dass sie mir den nötigen Freiraum für dieses Projekt geschaffen und gelassen haben. Ohne ihre Unterstützung wäre die Arbeit an diesem Buch um einiges anstrengender gewesen.

Weiterführende Hinweise und Verbesserungsvorschläge vonseiten der Leser nehme ich nach wie vor gerne entgegen.

München, im Dezember 2010

Martin Gladenbeck